

RÉFLEXION SUR LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER & D'AMÉNAGER LE TERRITOIRE

TRAVAUX DU CONSEIL DE
DÉVELOPPEMENT DE SAINT-LÔ
AGGLO

SYNTHÈSE MAI/JUILLET 2020
RÉDIGÉ PAR MATHILDE BADER



Saint-Lô
AGGLO

Contexte

L'évolution de nos modes de vie (nouvelles manières de consommer et de travailler, modification des structures familiales, vieillissement de la population, etc.) et la nécessité de réduire nos consommations, que ce soit pour des raisons économiques ou écologiques, réinterrogent globalement nos manières d'habiter et d'aménager notre territoire. Si pendant plusieurs décennies, le modèle pavillonnaire et la périurbanisation ont pu être une réponse aux besoins et envies des ménages, ils montrent aujourd'hui leurs limites : surconsommation d'espaces, inefficacité énergétique, éloignement des lieux d'emplois et de services, forme d'habitat standardisé ne correspondant pas à la diversité des besoins, etc. Face à cela, l'habitat ancien des centres-bourgs peine à trouver preneur pour des raisons d'inadaptation aux exigences contemporaines. Dans ce contexte, comment réinventer la manière d'aménager nos villes et nos bourgs en préservant à la fois l'environnement, la qualité de vie des ménages et l'accès au logement pour tous ? Comment l'habitat évolue en lien avec les modes de vie dans un territoire rural comme Saint-Lô Agglo ?

Ce sont ces constats et problématiques que la direction de l'urbanisme de Saint-Lô Agglo a proposé aux membres du Conseil de développement (Codev) de mettre en débat : définir les enjeux, identifier les besoins, voir ce qui se fait et fonctionne ici ou ailleurs. Il s'agissait avant tout de faire un pas de côté, de porter un regard renouvelé, sans contrainte réglementaire, sur ces questions qui traversent l'action de Saint-Lô Agglo et de ses communes membres au quotidien en s'appuyant sur l'expertise d'usage et professionnelle des participants.

La présente synthèse rend compte de la réflexion de l'équipe-projet mise en place aux mois de mai et juin 2020, en pleine période de déconfinement. Elle donne à voir des pistes d'action, exemples ✍️ mais également des démarches de sensibilisation 🔍, outils nécessaires à la formation, la montée en compétence et au changement des pratiques de l'ensemble des acteurs du territoire.

DÉROULÉ DU TRAVAIL AVEC LE CODEV

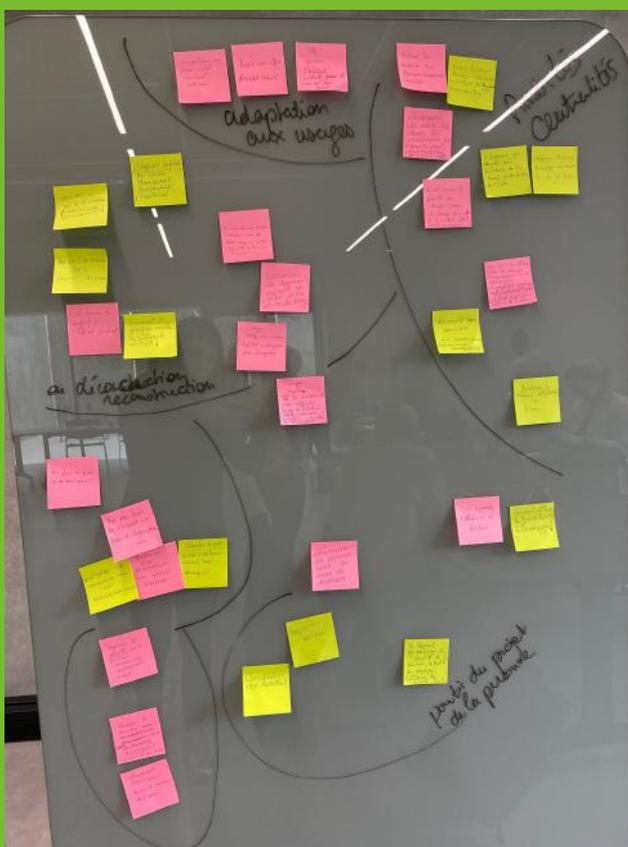
- Une équipe-projet composée de 12 membres volontaires du Codev*, des référentes Codev et PLUI de Saint-Lô Agglo et d'une étudiante en Master 2 Géographie et Aménagement du territoire, chargée du travail d'analyse et de synthèse.
- Trois réunions participatives les 25 mai, 8 et 22 juin (méthodes dites "post-it" et "world-café")
- Des travaux complétés et approfondis par des recherches scientifiques, de bonnes pratiques et des entretiens avec des acteurs du territoire.

* Qu'est-ce que le Codev ? : C'est une instance de démocratie participative mise en place par Saint-Lô Agglo. Il se compose de représentants des milieux économiques, sociaux, culturels, éducatifs, scientifiques, environnementaux et associatifs du territoire. Force de proposition, le Codev s'efforce d'apporter une expertise citoyenne dans le contenu des politiques locales.



Selon vous, quels sont les enjeux/défis de l'habitat de demain sur le territoire ?

Trois thématiques majeures sont ressorties de l'atelier du 8 juin et ont donné lieu à un travail d'identification des freins, leviers d'actions et acteurs.



Copyright : Mathilde Baier

HABITAT INCLUSIF



RESSOURCES ET ENVIRONNEMENT



RÉNOVATION

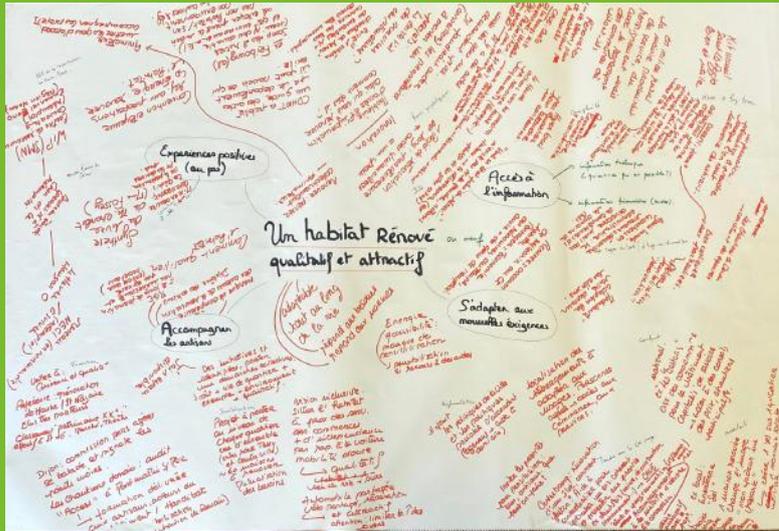


DÉROULÉ DU TRAVAIL AVEC LE CODEV

La troisième réunion s'est déroulée le 22 juin, l'objet de cet atelier était d'approfondir les idées associées aux thématiques énoncées lors de la précédente réunion et ainsi produire un maximum d'idées et de contenu.



Chaque participant était invité à s'exprimer sur chacun des thèmes, passant d'une table à l'autre toutes les 20/25 minutes environ.



Ci-contre, un exemple de résultat obtenu sur l'une des tables (ici "Un habitat rénové, qualitatif et attractif").

UN HABITAT PAR TOUS ET AVEC TOUS

- Expériences positives (ou pas)
- Partir des besoins des habitants
- Mutualiser/Mixer les usages
- Créer des liens/Mixer les populations

UN HABITAT NOUVEAU, DE QUALITÉ, QUI RESPECTE NOS RESSOURCES

- Expériences positives (ou pas)
- Consommer moins d'espaces
- Valoriser les ressources locales
- "Un logement bien conçu n'a pas besoin d'être grand"

UN HABITAT RÉNOVÉ, QUALITATIF ET ATTRACTIF

- Expériences positives (ou pas)
- Accès à l'information
- Accompagner les artisans
- S'adapter aux nouvelles exigences

Le travail du Codev a placé au cœur de la réflexion les besoins des habitants, comme préalable à toute action et politique publique. Il a également permis de montrer la présence d'un réseau d'acteurs compétents et impliqués, notamment sur le volet rénovation, ainsi qu'une forte envie (voire un besoin) d'apprendre par l'exemple, qu'il soit local, national ou international.



HABITAT ADAPTÉ

Créer un habitat qui correspond à chacun qui soit évolutif et modulable au fil du temps (réversibilité partielle ou totale).

FAVORISER LA PROXIMITÉ

Favoriser la mixité sociale et l'accès aux commerces et services de proximité. Organiser des animations de quartier, accueillir des activités en centre-bourg et y maintenir les logements.



PARTIR DES BESOINS DES HABITANTS

Consulter les habitants afin de connaître leurs besoins et leurs usages mais aussi les rendre acteurs.

 *Plessée (44) : les Commissions municipales sont désormais ouvertes aux habitants volontaires afin de connaître leur avis sur les différents projets.*

MOBILITÉ

Inclure les mobilités dans les décisions de l'habitat. (transports en commun, mobilité douce, sécurisation des accès et des déplacements).



SÉCURITÉ

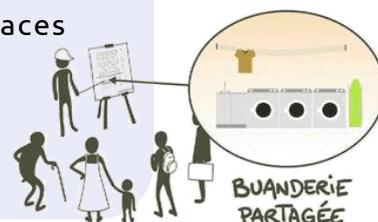
Être dans un logement et dans un quartier dans lequel on se sent en sécurité et non vulnérable (vol, incendie, fuite de gaz).

MUTUALISER DES ESPACES ET SERVICES POUR FAVORISER LE LIEN SOCIAL

La mutualisation permet de vivre mieux à moindre coût (pièce commune, espace de jeux). Cela permet également de créer une forte solidarité comme l'entraide des voisins observée pendant la période de confinement (courses, ménages etc.) .

En réduisant la taille des logements, en favorisant les espaces communs (jardin partagé, salle de travail, buanderie etc.).

 *Louvigny (14) : Les zécobatisseurs ont créé des logements privés avec des espaces communs (buanderie, jardins...).*



UN HABITAT POUR TOUS ET AVEC TOUS

Les échanges au sein du Codev comme la littérature sur le sujet témoignent d'un double mouvement : entre forte volonté de maîtriser son logement, de pouvoir l'adapter à ses usages, et besoin que l'environnement de celui-ci facilite le lien social et l'autonomie. Pour y répondre, de nouvelles formes d'habitat émergent en proposant espaces privés et collectifs, représentant ainsi des alternatives aux hébergements institutionnels (EPHAD, centres d'habitat, etc.). L'enjeu central de celles-ci à travers le maintien à domicile ou ces nouvelles propositions est de permettre la proximité et l'accessibilité des centres équipés de commerces et de services tout en permettant de favoriser une mixité sociale intergénérationnelle.



BÉGUINAGE DE RETRAITÉS

Concept ressemblant à l'habitat partagé mais réservé aux seniors. Il permet de lutter contre la solitude, l'isolement et l'exclusion sociale qui font parti des problèmes rencontrés par les personnes âgées lorsqu'elles restent vivre à leur domicile. L'habitat est groupé et les services sont partagés afin de favoriser l'entraide. Les loyers sont moins chers.

HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Permet de mixer les générations. Des espaces sont souvent communs afin de favoriser le lien social et l'entraide.

EXEMPLE : COLOCATION ÉTUDIANT/SÉNIOR

Selon une étude de l'IPSOS, près d'un senior sur deux (46%) serait enclin à « partager (son) logement avec des étudiants ». Ce dispositif existe déjà, notamment dans les grandes villes où le marché de l'immobilier est saturé. L'hébergement est à faible coût ou même parfois gratuit, en échange d'une présence et de quelques petits services. L'association "Vivre Avec" met en relation des jeunes étudiants avec les seniors.



HABITAT INCLUSIF

Une alternative à la vie en établissement pour les personnes handicapées ou les seniors. Il conjugue autonomie et sécurité. Il se caractérise par des espaces de vie privés pour chaque résident et d'espaces communs.

Cet habitat permet une approche transversale avec comme principal enjeu les libertés fondamentales.

 *Ti'Hameau (Cherbourg) : 23 logements dont 9 pour des personnes avec un handicap lourd. La résidence se situe près du centre-ville. Sur site, il y a un service d'auxiliaire de vie présent 24h/24 7j/7.*



Source : Ti'Hameau Cherbourg



Le conseil départemental de la Manche a organisé le 20 juin 2019 un colloque intitulé "Vivre chez soi dans la cité". De nombreux acteurs ont pu partagé leur expérience (local comme international) et échanger pour dégager des pistes d'action pour l'habitat inclusif de demain.

UN HABITAT RÉNOVÉ, QUALITATIF ET ATTRACTIF

Constitué d'habitat rural traditionnel en pierre ou en terre, de bâti de la reconstruction mais aussi des pavillons des années 70/80, le parc de logements existant de Saint-Lô Agglo peine à trouver preneur. Entre 2011 et 2016, la hausse des logements vacants a atteint les 15%. Parfois, certains bourgs se voient fragilisés par ces logements non entretenus et inhabités. Passoires thermiques, petites ouvertures, pièces exiguës, rendent ces logements moins attractifs par rapport à du neuf. Malgré les nombreuses aides et actions mises en place par les différents acteurs, nombreux sont ceux qui n'osent pas se lancer dans des rénovations qui paraissent complexes et onéreuses.



DES IDÉES REÇUES

Les personnes souhaitant acheter une maison se tournent vers la construction neuve, jugeant cette solution plus simple (livraison de la maison « clé en main »).

UN ACCÈS À L'INFORMATION DIFFICILE

Complexité pour trouver des renseignements, des multitudes d'aides et d'acteurs.



DES PROFESSIONNELS EN MANQUE DE FORMATIONS ET D'INFORMATIONS

Méconnaissance des aides disponibles, manque de formations sur certains matériaux et certaines techniques etc.

GUICHET UNIQUE

La Haye (Manche) expérimente un guichet unique permettant de conseiller et d'accompagner toute personne souhaitant effectuer des travaux.



DES PISTES ACTIONS :

SENSIBILISER LE RÉSEAU

Act'Immo : La SCIC les 7 vents a été retenue à l'échelle départementale afin de mettre en place une sensibilisation systématique des acteurs de l'immobilier (agences immobilières, banques, notaires) et de les impliquer dans la massification de la rénovation énergétique performante.

SIMULATION

Certains espaces info énergie proposent aux particuliers une simulation des coûts d'une rénovation énergétique et des aides disponibles avant l'achat d'une maison.

DÉVELOPPER LA "MAÎTRISE D'ŒUVRE" EN RÉNOVATION

DOREMI : des artisans formés et coordonnés, capables d'avoir une approche globale du bâtiment et des travaux nécessaires malgré leur spécialisation, étant en réseau, ils savent orienter les particuliers vers les bon acteurs.

FORMER LES ARTISANS

La SCOP des 2 rives organise des formations longues ou courtes, des temps d'échanges et des voyages d'études pour les professionnels du bâtiment afin de les faire monter en compétence dans le domaine environnemental.

D'autres associations telles Pierre Masse, Enerterre, les Chantiers de Demain etc. œuvrent pour la préservation des techniques locales (formations, accompagnement des chantiers etc.) en lien avec les centres de formations locaux.



A Périers (Manche) : l'ancien bâtiment de la Croix Rouge va servir d'immeuble témoin afin de montrer aux artisans et aux entreprises locales les différents travaux de réhabilitation qui peuvent être entrepris au sein du bourg.

RÉNOVATION : S'ADAPTER AUX NOUVELLES EXIGENCES

COMMENT ?

LA RÉNOVATION PERMET :



DE L'ADAPTER AUX NOUVEAUX BESOINS

Certains logements ne sont plus adaptés notamment au sein des logements sociaux qui sont trop grands par rapport aux demandes (A Saint-Lô la demande est plutôt des T2/T3 et l'offre proposée est plutôt des T5/T4)

La crise sanitaire interroge le besoin d'espace extérieur, y compris pour des appartements ou maisons de ville (balcon, jardin privé ou partagé, etc.).



D'APPORTER DU CONFORT

 *Falaise : sous-location à titre gratuit sur une période donnée à un jeune choisi par la mission locale, en contrepartie il doit réaliser des travaux (minimum de 500€ et maximum de 2 000€).*

***Objectifs** : des travaux qui permettent de remettre à neuf le logement, mais aussi inciter les jeunes à signer un bail de droit commun pour trois ans et à favoriser leur insertion.*

REQUALIFIER LES LOGEMENTS POUR LES RENDRE PLUS CONFORTABLES, ACCESSIBLES ET ESTHÉTIQUES

 *Quartier Jules Guesde (Saint-Nazaire), réhabilitation de logements sociaux afin de gagner du confort : thermique, acoustique (remplacement des sols). Ajout également de branchement dans le cellier pour un lave linge.*

 *Avant les travaux, une consultation des résidents afin de connaître leurs besoins a été réalisée.*

REQUALIFIER LE BÂTI EN DÉSUÉTUDE

 *Campus verts (Hauts de France) : Aménagement de studios pour des étudiants dans des bâtiments inutilisés de fermes. Cela permet de maintenir et valoriser le patrimoine, mais aussi de rapprocher les jeunes et les agriculteurs. Les prix des loyers sont bas.*



UN HABITAT NOUVEAU, DE QUALITÉ, QUI RESPECTE NOS RESSOURCES

Si le bâti existant représente 80% des logements de 2040, il reste nécessaire de construire afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Face aux enjeux liés au changement climatique, à la préservation des ressources en eau, des terres agricoles et naturelles, les formes et localisations des nouvelles constructions sont aujourd'hui réinterrogées. Construire sur des espaces plus petits, plus contraints également, de manière plus économe, tout en préservant la qualité de vie des habitants est un enjeu majeur pour le territoire. La densité est souvent perçue comme source potentielle de nuisance visuelles, sonores et de promiscuité avec les voisins. L'adaptation au contexte et la préservation de l'intimité sont primordiales pour la réussite des projets.



Source: Ouest France Immo

PROJET AERIA, DES APPARTEMENTS SANS MITOYENNETÉ

A Caen (Calvados), appartements
2/3 pièces avec caves,
stationnements et balcons ou
terrasses sans aucun vis à vis.

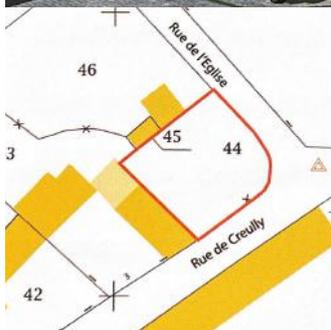
EN CONSTRUISANT SUR DES TERRAINS EXISTANTS :

UTILISER DES DENTS CREUSES

Rucqueville (Calvados) : Un appel à idées a été lancé par le CAUE du Calvados, l'objectif était de construire sur une parcelle libre du bourg, un studio photo et le logement des photographes.



Source: archives CAUE Calvados

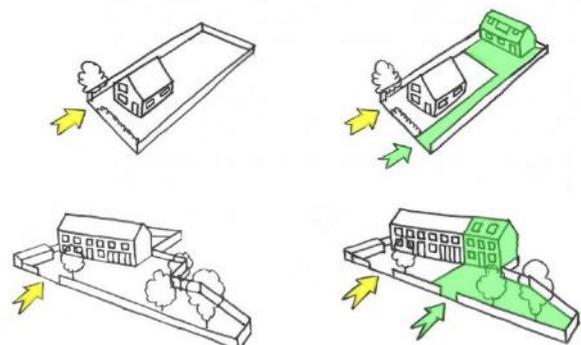


vue aérienne du
site de 155 m²

UTILISER LA MÉTHODE BIMBY (BUILD IN MY BACK YARD*)

Consiste à construire sur un terrain de particulier, chaque année 200 000 maisons sont construites sans étalement urbain.

Périgueux (Dordogne) : La Ville a mandaté les experts de Lab In Vivo afin d'aider des propriétaires à monter un projet permettant de bâtir sur des parcelles libres. Des permanences et un numéro unique sont mis en place, mais aussi des actions de communication pour sensibiliser à la démarche et un accompagnement individuel pour voir aboutir les projets.



Source: Soliha Calvados

* Construire au fond du jardin

Le CAUE du Calvados a réalisé un appel à idées en 2018 "Grande maison, petit terrain" qui a donné lieu à la parution d'un livre et d'une exposition.

La DREAL Normandie met à disposition sur le site www.devenir-pavillonnaire.fr de nombreuses ressources issues d'une étude sur le devenir des zones pavillonnaires de la région.

UN HABITAT NOUVEAU, DE QUALITÉ, QUI RESPECTE NOS RESSOURCES



VALORISER LES RESSOURCES LOCALES

PRÉSERVATION DE L'EAU

Enjeu : Des besoins croissants d'une population mondiale en constante augmentation et des secteurs industriels et agricoles de plus en plus « aquavores », menacent la planète d'une pénurie en eau, selon un rapport de l'ONU.

A Chevaigné (Ille et Vilaine), un lotissement de 28 maisons bénéficie d'un système de récupération et de réutilisation des eaux de pluie. Cette opération vise non seulement à faire des économies d'eau, mais également à éviter l'engorgement des réseaux d'évacuation des eaux de pluie.

CONSTRUIRE AVEC LES MATÉRIAUX DU TERRITOIRE

LA FILIÈRE BOIS



Le bois est mal accepté du grand public (pensée éphémère). Le bois qui vieillit déplaît. Possibilité de le valoriser de nouveau.

Différents type de bois sur le territoire :
chêne, mélèze, douglas, robinier, hêtre, fruitiers).

Présence de terre sur le territoire : du bauge et du pisé.

LA FILIÈRE TERRE



Atout :

Bonne capacité thermique et hygrométrique. Mise en valeur du patrimoine local.

Au sein du territoire, l'association Enerterre œuvre pour promouvoir la filière terre ainsi que la préservation des techniques et du savoir faire local. Elle organise des chantiers participatifs de rénovation : les quatre salariés et les bénévoles œuvrent au quotidien dans la Manche pour valoriser ce patrimoine et lutter contre la précarité énergétique et le mal-logement.

RÉEMPLOI / RÉUTILISATION

A Colombelles (14), le chantier de réhabilitation de la grande halle de l'ancienne société métallurgique de Normandie SMN) est réalisé en s'appuyant sur la collecte et la préparation des matériaux issus de chantiers voisins.



Source : BuildGreen, ecoearthwz

DES ACTIONS DE SENSIBILISATION NÉCESSAIRES

Objectif : Contrer les idées reçues / Apprendre par l'exemple / Innover.

COMMENT ?



MONTRER CE QUI EXISTE

Organisation de visites de logements avec l'impression des propriétaires. Montrer les économies réalisées grâce à un pavillon témoin.

 *Loos-en-Gohelle (Pas de Calais). Afin de sensibiliser et d'inciter les habitants à la rénovation, une maison d'un résident volontaire de la cité minière a entièrement été rénovée avec des éco-matériaux. Elle sert de maison témoin afin de montrer les économies réalisées notamment au niveau des factures.*

FAIRE PARTICIPER LES PROFESSIONNELS

Faire intervenir des professionnels du bâtiment, des matériaux et des économies d'énergie afin de sensibiliser et faire connaître les dernières innovations.



ORGANISER DES APPELS A IDÉES / PROJETS



 *Les CAUE normands ont travaillé avec une caisse d'assurance retraite sur un appel à idées concernant le Silver Habitat.*

EFFECTUER DES ACTIONS DE SENSIBILISATION

FAIRE INTERVENIR DES PERSONNES ISSUES DU MONDE DE LA RECHERCHE

Par le biais de conférences, de participation à des projets etc.



COLLABORER AVEC LES ÉTUDIANTS

L'intervention d'étudiants universitaires sur des projets actions permet de proposer des solutions et des pistes de travail.

Les étudiants de l'école d'architectes de Rouen participent à des appels à projets.

DIVERSIFIER LES FORMES DE SENSIBILISATION

Ciné-débat, résidences d'architectes, voyages d'études ...

 *Régneville (Manche) : Une maison d'architectes organise des ballades prospectives l'été.*



DES ACTEURS PRÉSENTS ET INVESTIS AU SEIN DU TERRITOIRE

PNR DES MARAIS DU COTENTIN ET DU BESSIN

Les Parcs naturels régionaux sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Ils sont à l'initiative de nombreuses actions de préservation (par exemple, le PNR a impulsé la création de l'association Enerterre).

ENERTERRE

L'association Enerterre mène depuis 2013 des actions de rénovation écologique et durable sur le territoire du Cotentin et du Bessin des maisons en terre. Elle permet le maintien des techniques et de l'artisanat local.

CAUE

C'est une association mise en place par les Conseils départementaux, en 1977 dans le cadre de la loi sur l'architecture. Il a pour rôle d'informer, de conseiller, de former et de sensibiliser différents publics dans les domaines de l'architecture, de l'environnement et de l'urbanisme.

QUI SONT CES
ACTEURS RENCONTRÉS ?
QUE FONT-ILS ?

LES CHANTIERS DE DEMAIN

C'est une coopérative du bâtiment qui rassemble 85 entrepreneurs en Normandie. Elle a pour objectif d'accompagner les créateurs d'entreprises au sein d'un réseau d'artisans (soutien, formation etc.).

CDHAT

C'est une association qui a pour mission d'accompagner les collectivités, les copropriétés et les propriétaires privés dans différents domaines : rénovation énergétique, adaptation du logement à la perte d'autonomie, reconquête des centres-villes et des centres-bourgs, conduite des politiques de l'habitat, etc.

LES 7 VENTS

Créée en 1998, les 7 vents est aujourd'hui une société coopérative d'intérêt public (SCIC). L'objectif est d'accompagner les citoyens et les acteurs des territoires dans leur transition énergétique. Depuis 2002, l'espace faire/info énergie accompagne les particuliers dans leurs projets de rénovation énergétique.

ET À SAINT-LÔ AGGLO ?

Saint-Lô Agglo lance une OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat). Cette action de nature incitative, vise à créer les conditions favorables à la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat dans les périmètres concernés.